



35. årgang · Nr. 7 21. februar 2015 Fæ-møde

BAKKANALEN

E-mail: Bakkanalen@bf-bakken.dk
Redaktion Hjørdis

Hjemmeside: www.bf-bakken.dk
Redigeres af bofæller

Fællesmøde-nummer

Kære bofælle!

Vi har fællesmøde nu på tirsdag d. 24. februar kl. 20.00 i Fælleshuset.

Du får derfor her igen et særligt fællesmøde-nummer af Bakkanalen med alt, hvad du skal bruge til fællesmødet.

Pbv - Kh Dan

Indhold i dette nummer

Dagsorden til fællesmødet tirsdag d. 24/2	s. 2
Referat fra sidste fællesmøde 19/1	s. 3-5
Referat af bestyrelsens møde d. 20/2.....	s. 6-7
Pkt. 5 a) Forslag til ændring af "Principper for rammestyring af Bakkens 5-årsplan"	s. 8-9
Pkt. 5 a) Økonomisk status for 5-årsplanen uden og med buffere	s. 9-10
Pkt. 5 b) Oplæg fra gruppen vedr. Fælleshustorvet	s. 11-17
Pkt. 5 c) Oplæg fra svellegruppen	s. 18-20
Pkt. 5 d) Evaluering af arbejdsweekender og vedligeholdelsesgruppen	s. 21-23
Pkt. 6 a) Ansøgning fra Kolbøtten om tillægsbevilling.....	s. 24
Pkt. 6 b) Oplæg fra gårdudvalget om salg af Gården	s. 24
Pkt. 6 e) Oplæg fra hus 26 st. om børnehegn ved Gården	s. 25
Pkt. 7 a) Oplæg om fuldmagter på fællesmøder	s. 25

Dagsorden for Fællesmøde

Tirsdag den 24. februar 2015 kl. 20.00

1. Valg af ordstyrer

Bestyrelsen foreslår Dan.

2. Referent og tonemestre

Det er hus 19's tur til tage referat, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme.

Det er hus 20's tur til at være tonemestre, og de finder selv en afløser, hvis de ikke kan komme.

3. Godkendelse af dagsorden

4. Godkendelse af referat fra sidste fællesmøde

Referat af fællesmødet d. 19. januar 2015 (*Bakkanal nr. 4, 25. januar 2015*).

5. Punkter til beslutning

a) 5-årsplanen. Beslutninger om

1. Ændring af "Principper for rammestyling af Bakkens 5-årsplan" jf. forslag fra bestyrelsen
2. Skal der i råderummet være en buffer? Hvor stor skal den i givet fald være? (*Til orientering er der udarbejdet 3 forslag til økonomiske statusoversigter: Én uden buffer, en med buffer på 46.152,- kr. = 5% af restbeløbet pr. 1.1.2015: 923.043 kr., og en med buffer på 55.333,- kr. = 5% af det totale rådighedsbeløb: 1.106.653 kr.*)

b) Oplæg fra gruppen vedr. Fælleshustorvet (*udsendt pr. mail d. 8. dec.*)

c) Oplæg fra svellegruppen (*Bakkanal nr. 1, 4. januar 2015*)

d) Evaluering af arbejdsweekender og vedligeholdelsesgruppen (*fra café mødet*)

6. Punkter til debat

a) Ansøgning fra Kolbøtten om tillægsbevilling på 4.000,- kr. i 2015 og 4.000,- kr. i 2016 (*oplæg fra Kolbøttegruppen*)

b) Salg af Gården (*oplæg fra Gårdudvalget*)

c) Udskiftning af defekte HFI-relæer i fyrskurene (*oplæg fra Erik*)

d) Oprydning i tilknytning til arbejdsweekender (*oplæg fra Erik*)

e) Forslag fra hus 26 st. om børnehegn ved Gården (*oplæg fra Søren, hus 26 st.*)

7. Nyt fra bestyrelsen, udvalg, interessegrupper og opfølgning på opgaver, bl.a.

a) Fuldmagter på fællesmøder (Dan)

b) Arbejdsweekenden 7.-8. marts (Vedligeholdelsesgruppen)

c) Fast el-installatør? (Erik)

8. Eventuelt

Vel mødt – bestyrelsen

Bofællesskabet Bakken - Referat af fællesmøde 19/1 2015

Tilstede:

Følgende huse deltog i mødet: Hus 1, Hus 2, Hus 3, Hus 5, Hus 7, Hus 9, Hus 10, Hus 12, Hus 13, Hus 18, Hus 19, Hus 20, Hus 21, Hus 22, Hus 24 og Hus 25.

1) Ordstyrer

Helge – Hus 9. Enstemmigt valgt

2) Referent

Steffen – Hus 20. Enstemmig valgt

3) Dagsorden

Punktet vedr. beslutning om Fælleshustorv blev udsat til næste fællesmøde

4) Referat fra fællesmøde 15/12

Referatet godkendt

5) Punkter til beslutning

a) Beslutning vedr. ansvarsliste

Mette (Hus 24) redegjorde for, at der er et stort antal tilmeldinger og fornyelser, og der var kommet stand-in på livsvigtige funktioner som for eksempel fadølsbestyrer.

De interne kritiske revisorer står på arbejdslisten, det er dog vigtigt at de udpeges af generalforsamlingen.

Materialepladser – her trænges en større oprydning – før de ansvarlige kan overtage ansvaret
Fåregruppen mangler fortsat kræfter

Erik (Hus 13) ønskede følgende bemærkning til referatet: De ansvarlige for de enkelte opgaver på listen har ansvar for at holde øje med status for de enkelte opgaver og gå til vedligeholdelsesgruppen, hvis der er behov for en ekstra indsats ved en arbejdsweekend.

Den endelige liste for arbejdsopgaver blev godkendt. Sammensætningen af vedligeholdelsesgruppen blev dog udsat til debatpunktet.

Endelig liste kommer ud med referatet fra dette fællesmøde.

b) Beslutning vedr. plan for fælleshustorvet

Udsat til næste fællesmøde

6) Punkter til debat

a) Evaluering af arbejdsweekender og vedligeholdelsesgruppen

Erik fremlagde dilemmaer ved planlægningen af arbejdsweekender:

- mellem produktion og hygge
- om arbejdspligt – hvis nogen ikke laver deres opgaver
- om registrering af antal arbejdsdage – service overfor bofæller eller kontrol?

- Om ekstraopgaver udenfor arbejdsweekends, tæller de med, og kan man spare op til næste år?

Synspunkter fra debatten:

- Helge (Hus 9) refererede til cafemøde. Her var holdningen at vi driver arbejdsweekenderne med en god balance.
- Steffen (Hus 20)– arbejdsdagene fungerer godt. Synes at der er en god balance mellem produktion og hygge.
- Marie (Hus 3)– bestyrelsen har været formidler af et oplæg fra cafemødet. Foreslog, at gruppen træder sammen nu og planlægger den første arbejdsweekend. Husk, at et af formålene er at være sammen på de faste arbejdsdage. Derfor skal vi ikke sprede dagene på individuelle opgaver.
- Gerda (Hus 19) – arbejdsweekenderne fungerer fantastisk
- Jens (Hus 22) – arbejdsweekenderne fungerer – lad os blive fri for murren i krogene
- Sebastian (Hus 1) – synes at arbejdsdagen skal vær én time kortere
- Anne Lise (Hus 5) – pas på ikke at lave regler for alting – vi har brug for fleksibilitet
- Suzan (Hus 10) – det vigtigt at have indflydelse på de opgaver man får – der betyder noget for motivationen. Der skal være åbenhed
- Hanne (Hus 12) – enig – det er vigtigt, at vi har indflydelse og er motiverede for opgaven. Tildelingen af opgaver forekommer traditionel – Bakkens kvinder bliver sat til at gøre rent og luge. Det er diskrimination. Der skal være variation i tildelingen af opgaver til os.
- Erik (Hus 13). Vedligeholdelsesgruppen er en planlægningsgruppe, og der kan ikke være for mange i gruppen.
- Peter (Hus 2) – Godt at vedligeholdelsesgruppen er stor – så kan man dele opgaver ud. Der skal være fleksibilitet. Problem, hvis de maskiner vi lejer, bryder ned på arbejdsweekenden. Vil gerne være med til at korte arbejdsdagen lidt ned. Stop klokken 15.30 med kaffe.
- Eva (Hus 18) – vil gerne være med i vedligeholdelsesgruppen

Helge samlede op med input til vedligeholdelsesgruppen. Der er bred tilslutning til det momentum vi har om arbejdsweekenderne. Der er tilslutning til at gøre dagen lidt kortere. Der må gerne være et element af større frivillighed. Gruppen træder sammen og planlægger næste weekend.

b) 5-årsplanen - Oplæg fra Helge (Hus 9) og Mette (Hus 24)

Oplæg diskuteres, og et forslag lægges frem på næste fællesmøde som kan besluttes endelig på generalforsamlingen.

Rammerne besluttes årligt på generalforsamlingen. – Rådighedsrammen er 1.106.653 kr. for en 5-årig periode, og den skal vi holde os indenfor.

Erik advarede mod ikke at have en buffer – for eksempel på 10 % - i 5-årsplanen.

Sebastian gjorde opmærksom på at det ikke nødvendigvis er beløbet, men i høj grad vores arbejdskraft, der blive afgørende for gennemførelsen af projekter, Vi kan næppe gennemføre projekter på Fælleshustorvet og svelleprojektet samtidigt.

Kirstine – 5-årsplanen er et godt redskab – vi skal overveje en rullende 5-årsplan.

Der var tilslutning til at vi skal have en ramme for vores investeringer, og at beløbet for de enkelte aktiviteter skal besluttes. Dog var der tvivl om grundlaget for beslutningen – Helge og Mette genbesøger derfor det gamle referat, inden punktet kommer op til beslutning på næste fællesmøde.

Helge efterlyste konkrete tilbud på de enkelte projekter, så vores beslutning bliver mere præcis.

Helge og Mette kommer med et revideret budget til femårsplan til næste fællesmøde og et forslag til, hvad vi konkret skal beslutte på Generalforsamlingen.

c) Evaluering af hussalgsproceduren

Punktet Udsættes på grund af det fremskredne tidspunkt

d) Svellegruppen – første behandling

Sebastian (Hus 1) fremlagde forslag fra svellegruppen, som var udsendt til fællesmødet.

Gruppen lægger op til en første fase, hvor løsningen drøftes med naboerne i Skeltoften – herunder kontakten til Skeltoftens bestyrelse.

Den samlede udgift til projektet er ca. 200.000 kr. Gruppen ønsker projektet udført i 2015.

Hanne (Hus 12) efterlyste sikkerhed for at den nye belægning på stien var anvendelig for kørestolsbrugere.

Steffen (Hus 20) vær opmærksom på lovgivning om deponering af jord. Kommunen skal godkende deponeringen.

7) Nyt fra bestyrelsen og udvalg

Intet nyt.

8) Eventuelt

Ingen punkter til eventuelt

Mødet sluttede 22.30

Ref: Steffen, hus 20

Bofællesskabet Bakken

Referat af bestyrelsens møde fredag d. 20. februar 2015

Til stede

Mette 24, Helge, Bodil, Maria, Lene og Dan

Fraværende

Sebastian

Pkt. 1 – Valg af mødeleder

Lene blev valgt til mødeleder.

Pkt. 2 – Godkendelse af dagsorden

Det udsendte forslag blev godkendt.

Pkt. 3 – Status vedr. GEF og husleje

Kassereren orienterede om status.

Pkt. 4 – 5-årsplanen

Helge og Mette24 fremlagde og gennemgik følgende papirer:

- Forslag til justering af "Principper for rammestyling af Bakkens 5-årsplan 2013-2017"
- Forslag til ny økonomisk "Status for 5-årsplanen" – uden buffer
- Forslag til ny økonomisk "Status for 5-årsplanen" – med 5% buffer (udgangspunkt i restbeløb pr. 1.1.2015: kr. 923.043)
- Forslag til ny økonomisk "Status for 5-årsplanen" – med 5% buffer (udgangspunkt i det oprindelige rådighedsbeløb: kr. 1.106.653)

Forslagene forelægges førstkommande fællesmøde.

Pkt. 5 – Ekstra bestyrelsesmøde om budget 2015

Det ordinære bestyrelsesmøde onsdag d. 18/3 flyttes til tirsdag d. 17/3 kl. 20.30.

Der blev aftalt ekstraordinært bestyrelsesmøde tirsdag d. 3/3 kl. 20.30.

Pkt. 6 – Varmeproblemer i stuelejligheden

Mette24 orienterede om problemerne med at få tilstrækkelig varme på radiatorerne i stuelejligheden. En blikkenslager har skiftet nogle forbindelsesrør til radiatorerne, hvilket delvis har løst problemet. Derudover er det planen, at udføre en gennemskylning af systemet på førstkommande arbejdsweekend for at se, om det kan løse resten. Hvis ikke, tager vi op, hvad der så skal ske.

Pkt. 7 – Processen vedr. evt. salg af Gården

Bodil orienterede om, at gårdudvalget nu af hensyn til både gårdfællerne og resten af bofællesskabet vil lægge op til, at bofællerne tager stilling til, om gårdudvalget skal fortsætte processen frem mod et salg af Gården som 2 selvstændige ejerlejligheder på den måde, der hidtil

har været lagt op til. Hvis svaret bliver nej, skal vi finde ud af, hvordan vi takler en fortsat udlejning, og om vi på sigt har andre planer med Gården. Gårdudvalget fremlægger deres forslag til debat på førstkommende fællesmøde.

Pkt. 8 – Bakkens 35 års jubilæum

Bodil fremlagde planlægningsgruppens umiddelbare tanker, som de vil orientere om på førstkommende fællesmøde.

Pkt. 9 – Samtaleemner til fællesspisningen

I forlængelse af vedtagelsen af stamgruppe 3's oplæg om bedre fællesmøder, vil Lene lave skilte med emner til fællesspisningen.

Pkt. 10 – Bestyrelsens sammensætning efter generalforsamlingen

Punktet blev udsat.

Pkt. 11 – Eventuelt

- Kassereren deler TV-udgiften for Gården i overensstemmelse med de 2 lejligheders brug af pakken.
- For nyligt fik vi en henvendelse om lån af fælleshuset, og der var tvivl om henvendelsen var blevet besvaret. Derfor har bestyrelsen bedt Lise om at sende mails, som kommer på info@bf-bakken.dk, videre til bestyrelsen, så vi er orienterede om, hvad der kommer af henvendelser til bofællesskabet. Sara og Inge får også disse mails, og førstnævnte mail var højst sandsynligvis ikke blevet besvaret, fordi Sara var ude at rejse. Sara og Inge sørger normalt for at besvare alle henvendelser.
Hvis nogen i bestyrelsen ikke ønsker at modtage alle disse henvendelser, skal de selv bede Lise stoppe videresendelsen til dem.

Principper for rammestyling af Bakkens 5-årsplan 2013 – 2017

Oprindeligt dokument: Mette og Mik, 19. marts 2014 (besluttet på fællesmøde 27.3.14 og efterfølgende på GF 23.4.14)

Tilrettet dokument (se ændringsmarkeringer): Mette og Helge, 15. februar 2015

Baggrund

I vinteren 12/13 blev der afholdt en række cafemøder, hvor vi diskuterede, hvilke "sjove" projekter, og hvilke vedligeholdelses-projekter, vi skulle finde finansiering til indenfor en 5-årsperiode. Timingen var oplagt af flere grunde:

- Bakken var kommet i en alder, hvor større vedligeholdelsesprojekter måtte forventes.
- Der var lyst og energi til at få lavet helt nye projekter/tiltag – skabe noget nyt
- Flere af vores store lån blev indfriet med udgangen af 2014.

Med ønsket om at have et stabilt GEF og samtidig have mulighed for sjove projekter samt kedelige vedligeholdelsesaktiviteter blev ideen med en 5-årsplan født: Et isoleret regnskab, der ideelt set ikke påvirker vores løbende driftsøkonomi. Finansieringsmodellen går ud på følgende principper:

A. Vi holder uændret GEF mht. "Afskrivninger" (226.126 kr.) de næste 5 år, dvs. til og med 2017. I takt med at lånene indfries lægges de tilsvarende afdrag i puljen til projekterne. Dette blev i alt for de 5 år 772.369 kr.

B. Vi lagde vores opsparing (127.784 kr.) ind i projektpuljen

C. Det årlige beløb (40.000 kr.), som vi "plejer" at bruge på "Anlægsarbejder" fastholdt vi. I alt for de 5 år, dvs. til og med 2017, 220.000 kr., der også løbende lægges ind i projektpuljen.

Dette resulterer i, at vi har en projektpulje på i **alt 1.100.153 kr.**

Da vores likviditet er rimelig god, blev det aftalt, at projekterne kunne bruge deres penge i den takt, de havde brug for det og ikke skulle vente på, at vi først fik sparet op.

Principperne for rammestylingen af projektpuljen

1. Der nedsættes en 5-årsgruppe, der består af kassereren, et medlem fra bestyrelsen og et fra Vedligeholdelsesgruppen. 5-årsgruppens opgave er at være ejer af 5-årsplanens regneark således at forstå, at denne har ansvaret og dermed svaret på, hvorfor de enkelte tal er, som de er i regnearket. Denne gruppe vil også være oplagt sparringpartner, når der skal rokeres rundt på bevillingerne.

3. 5-årsgruppen sørger for at indhente årets budgetestimer fra projekterne inden den 1. februar

4. Hvert år udarbejder 5-årsgruppen en oversigt over den oprindelige budgetramme, årets forbrug og restbudget for hvert af de projekter, der indgår i 5-årsplanen. Oversigten skal være færdigbehandlet på Fællesmødet inden Generalforsamlingen, hvor budgetrammerne for de enkelte projekter beslutes hvert år.

5. Ændringer indenfor den samlede, uændrede projektpulje (nye projekter, ændrede projektbudgetter osv.) beslutes hvert år på Generalforsamlingen .

6. Hvis et projekt ønsker at ændre sit vedtagne budget i det igangværende år, skal projektet fremlægge ønsket, planer og forslag til finansiering for fællesmødet. Det er frit for projektet at konsultere 5-årsgruppen for at få gode råd.

Status for 5-årsplanen 24. februar 2015									
Råderum 2013-2017									
Lån	772.369	5% buffer indlagt med udgangspkt i restbeløb pr 1.1.2015 (kr. 923.043)							
Budget	200.000	NB budgetterne (rammerne) er ikke godkendt/vedtaget.							
Opsparing	127.784								
Borgmestermøbler	6.500								
Til rådighed i ALT	1.106.653								
		Oprindeligt budget marts 2013	Revideret budget maj 2014	Ønsker til budget jan. 2015	Forbrugt	Tilbage i forh.t. ønsker jan. 2015	5% Buffer	Forslag til budget febr. 2015	Tilbage i forh.t. forslag
Nye Projekter									
Kolbøtten	76.500	83.302	90.000	80.806	9.194	460	89.540	8.734	
Fælleshustorvet	200.000	150.000	155.500	0	155.500	7.775	147.725	147.725	
Energisterne	50.000	52.546	52.000	3.346	48.654	2.433	49.567	46.221	
Indvendig fornyelse af Fæ-hus	36.000	36.000	120.400	0	120.400	6.020	114.380	114.380	
Gårdsalg	100.000	99.263	35.000	23.767	11.233	-	23.767	0	
Svellemur	200.000	140.000	205.000	0	205.000	10.250	194.750	194.750	
Planlagt vedligehold									
Nye vinduer i Fæ-hus	185.000	48.571	55.000	48.987	6.013	301	54.699	5.712	
Tag- og skotrender på Fæ-hus	100.000	100.000	100.000	0	100.000	5.000	95.000	95.000	
Asfalt på P-plads	16.000	11.704	211.704	11.704	200.000	10.000	201.704	190.000	
Indkørsel Syd	25.000	25.000	25.000	0	25.000	1.250	23.750	23.750	
Reparation af skorstene	0	0	25.000	0	25.000	-	0	0	
Planlagte nyanskaffelser									
Arbejdsbesparende maskiner	35.000	35.000	35.000	15.000	20.000	1.000	34.000	19.000	
Opvaskemaskine	75.000	75.000	75.000	0	75.000	1.664	31.618	31.618	
Udgifter ialt									
	1.098.500	856.386	1.184.604	183.610	1.000.994		1.060.501	876.891	
Resterende råderum/buffer	8.153	250.267	-77.951		-77.951	46.152	46.152	46.152	

¶

Status for 5-årsplanen 24. februar 2015									
Råderum 2013-2017									
Lån	772.369	5% buffer indlagt med udgangspkt i det oprindelige rådighedsbeløb							
Budget	200.000	NB budgetterne (rammerne) er ikke godkendt/vedtaget.							
Opsparing	127.784								
Borgmestermøbler	6.500								
Til rådighed i ALT	1.106.653								
		Oprindeligt budget marts 2013	Revideret budget maj 2014	Ønsker til budget jan. 2015	Forbrugt	Tilbage i forh.t. ønsker jan. 2015	5% Buffer	Forslag til budget febr. 2015	Tilbage i forh.t. forslag
Nye Projekter									
Kolbøtten	76.500	83.302	90.000	80.806	9.194	4.500	85.500	4.694	
Fælleshustorvet	200.000	150.000	155.500	0	155.500	7.775	147.725	147.725	
Energisterne	50.000	52.546	52.000	3.346	48.654	2.600	49.400	46.054	
Indvendig fornyelse af Fæ-hus	36.000	36.000	120.400	0	120.400	6.020	114.380	114.380	
Gårdsalg	100.000	99.263	35.000	23.767	11.233	0	23.767	0	
Svellemur	200.000	140.000	205.000	0	205.000	10.250	194.750	194.750	
Planlagt vedligehold									
Nye vinduer i Fæ-hus	185.000	48.571	55.000	48.987	6.013	2.750	52.250	3.263	
Tag- og skotrender på Fæ-hus	100.000	100.000	100.000	0	100.000	5.000	95.000	95.000	
Asfalt på P-plads	16.000	11.704	211.704	11.704	200.000	10.585	201.119	189.415	
Indkørsel Syd	25.000	25.000	25.000	0	25.000	1.250	23.750	23.750	
Reparation af skorstene	0	0	25.000	0	25.000	0	0	0	
Planlagte nyanskaffelser									
Arbejdsbesparende maskiner	35.000	35.000	35.000	15.000	20.000	1.750	33.250	18.250	
Opvaskemaskine	75.000	75.000	75.000	0	75.000	2.852	30.430	30.430	
Udgifter ialt									
	1.098.500	856.386	1.184.604	183.610	1.000.994		1.051.321	867.711	
Resterende råderum/buffer	8.153	250.267	-77.951		-77.951	55.333	55.332	55.332	

¶

Fælleshus torvet

- Udføres i 2 faser
 - Fase 1, forår 2015
 - Åbner pladsen op og græs arealer etableres og pladsen får den fremtidige form
 - Fase 2, forår 2016
 - Pladsen gøres færdig med ny belægning og nye møbler

Fase 1, 2-3 arbejds weekender

- Plantekasser nedlægges
- Første del af brosten tages op
- Trædesti anlægges
- Asfalt fjernes ved valnød
- Eksisterende sti (granitfliser) forlænges og sidste del løftes for at undgå vand samling
- Bevoksning nedlægges i henhold til tegning
- Grill nedtages
- Planering og græssåning

Arbejds behov	Materialer	Maskin leje	Total.
29 person dage	19.000	6.000	25.000

Fase 2, 3 arbejds weekender

- Optagning af de resterende brosten
- Stabil grus og grus
- Ny flise belægning. Fliser: 30.000 kroner
- Beplantning omkring torvet
- Nye bænke Paustian: 77.000 kroner
- Nye Grill's

Arbejds behov	Materialer ialt	Maskin leje	Total
42 person dage	120.500	10.000	130.500

Opfølgning på spørgsmål og forslag - 1

#	Forslag / Spørgsmål	Tiltag/svar
1	Handicap og barnestols venlige borde	Er taget ad notam og der vil blive sørget for handicap og barnevenlige alternativer se eksempler
2	Grillene har lille kapacitet og er i børnehøjde	Antal af pejse reduceres og der indkøbes en eller 2 store mobile grill's der let kan flyttes væk. Se eksempler
3	Boule bane skal opgraderes med sten mel.	Dette projekt influerer ikke på fælleshus torvets renovering, Foreslår at der nedsættes en gruppe der laver oplæg på dette
4	Problemer med støj mm.	Dette problem løses i anden sammenhæng i forbindelse med opdatering af regler for fest i fælleshuset.
5	Der skal være kapacitet til alle.	Der er lagt op til at kapaciteten er uændret i forhold til i dag. Kan senere øges ved udvidelse af flise areal og indkøb af flere bænke hvis nødvendigt

Opfølgning på spørgsmål og forslag - 2

#	Forslag / Spørgsmål	Tiltag/svar
6	Flise arealet bør være større	Gruppen foreslår at størrelsen testes det første år med den gamle belægning og at størrelse evalueres inden fliser lægges. Flisebelægning kan derudover altid udvides senere.
7	Krydderurtebed.	Foreslås placeret andet steds. Evt som i gamle dage i baghaven. Alternativt kan lille bed forsøgs oprettes i græsarealet
8	Tjekke alternative møbler	Gruppen vil fremlægge alternative modeller der kan tages stilling til inden indkøb. Dette foregår i efteråret / Vinter se endvidere forslag vedhæftet
9	Den nuværende flisebelagte adgangssti kan anlægges som en trædestensti	Der er ikke tilslutning til denne model i gruppen eller fra nordendens beboere. Sti bibeholdes. De nederste fliser hæves så der ikke står vand.

Opfølgning på spørgsmål og forslag - 3

#	Forslag / Spørgsmål	Tiltag/svar
10	Afledning af vand fra fliseplads	Der er taget højde for fald dels til afløb i midten dels væk fra pladsen. Der vil være en skrående flise belægning hvor nuværende trappe er.
11	Belysningsforhold	Der er ikke planlagt med ændring af belysningsforhold i forbindelse med nedlæggelse af plantekasse og ny belægning. Hvis en gruppe vil kigge på belysning er der frem til forår 2016 hvor der er mulighed for at lægge kabler inden den nye belægning kommer på
12	Økonomi: Belysning og dræn	Er ikke medtaget. Lys skal indregnes i et evt. belysnings projekt. Dræn forventes ikke nødvendigt da der ikke har været problemer med pytter i nuværende bede.
13	Økonomi: Bortskaffelse af asfalt	Køres på materialeplads
14	Økonomi: Motorbør	De nødvendige maskiner til projekterne er indregnet og fremgår af det oprindelige regneark.

Til beslutning

- Fase 1 igangsættes.
- Fase 2 godkendes, men med et endeligt valg af havemøbler og grill, som bliver fremlagt på fællesmøde i løbet af efteråret / vinter.
Derudover mulighed for justering af størrelse på torv hvis nuværende er for lille.

Grill eksempel 1:

Z-BBQ, Danroaster kulgrill til 3.995,-

Tilhørende hjul til 200,-

Den økonomiske model.



Grill eksempel 2.

Cater kul grill 1200 Heavy duty – 9.995,-
Den gode kvalitet.



Grill eksempel 3

Gør det selv grill
400,-
Evt + hjul
200,-



Der kan virkelig være noget på grillristen, som har et fangnet med håndtag, så det er nemt at flytte den store rist.

Kæmpe grill til de store fester

Det er de færreste, der har en grill, som er stor nok til et større gæstebud, hvor maden skal tilberedes på én gang.

Du kan luge en stor grill her fx din elagler, men du kan også konstruere den til lejligheden af en halv jordtønde.

Tønden – 80 centimeter høj og 60 centimeter i diameter – fik vi for en flad halvtrønder hos en oplygger.

Hvis tønden har indesholdt alle eller lignende, skal den skylles godt igennem, og vandet skal efterfølgende afløses på en gødbagsstation.

Grilltønden er utrolig enkel at fremstille. Tønden anvendes med en elektrisk stikkontakt, og grater fjernes ned

en metalhøvl eller -fil. Hænder borer du et hul til hver af de fire ben (B), som består af almindelige vandrer, Ø 1 tomme. Benene skal have gevind i den ene ende og mønstres ved hjælp af en møtrik og en slutmuffe.

Risten konstrueres af 8 millimeter rundjern og samles (båndes eller svejdes) med en afstand på tre centimeter (se på næste side, hvordan du selv kan svejse grillristen).

De to lange stykker (C) til risten skal være 10 centimeter længere end tønden, mens tværskykkarna (D) skal være 5 centimeter længere end tøndens diameter.

Når grillen er samlet, kan du eventuelt bore nogle hul-



Benene (B) skrues i, så de står sikkert. Men du kan også undlade dem helt og i stedet grave tønden (A) ca. 15 centimeter ned i jorden.

for i bunden af tønden, så regnvand kan løbe fra, hvis grillen står ude.

Inden du hælder kul eller brænder i grillen, bør du lægge et lag græs eller sned i bunden – det forhindre, at den tynde jernplade brænder for hurtigt igennem.

TIPS

Giv en halv tønde bort

Når du har sikret jerntønden igennem og står med to halve tønder, kan du glæde venen eller bekendte med den anden halvdel.

Det har vi brugt

- 1 jerntønde (A)
- 4 ben (B), Ø 1", a 20 cm vandrer, Ø 1"
- 4 møtrikker, Ø 1"
- 4 slutmuffer, Ø 1"
- 4 endestykker af plad, Ø 1", så grillen kan stå på jorden uden at synke i
- 16,1 m rundjern (C + D), Ø 8 mm
- Stålråd, fx Ø 0,5 mm

Pris: Cirka 350 kroner

Alternativt Bænksæt

Thor bænksæt

Trykimprægneret Fyr: 5.700,-

Mahogni: 7.800,-

Galvaniseret stel

Længde: 200 cm

<http://eksmoebler.dk/index.htm>



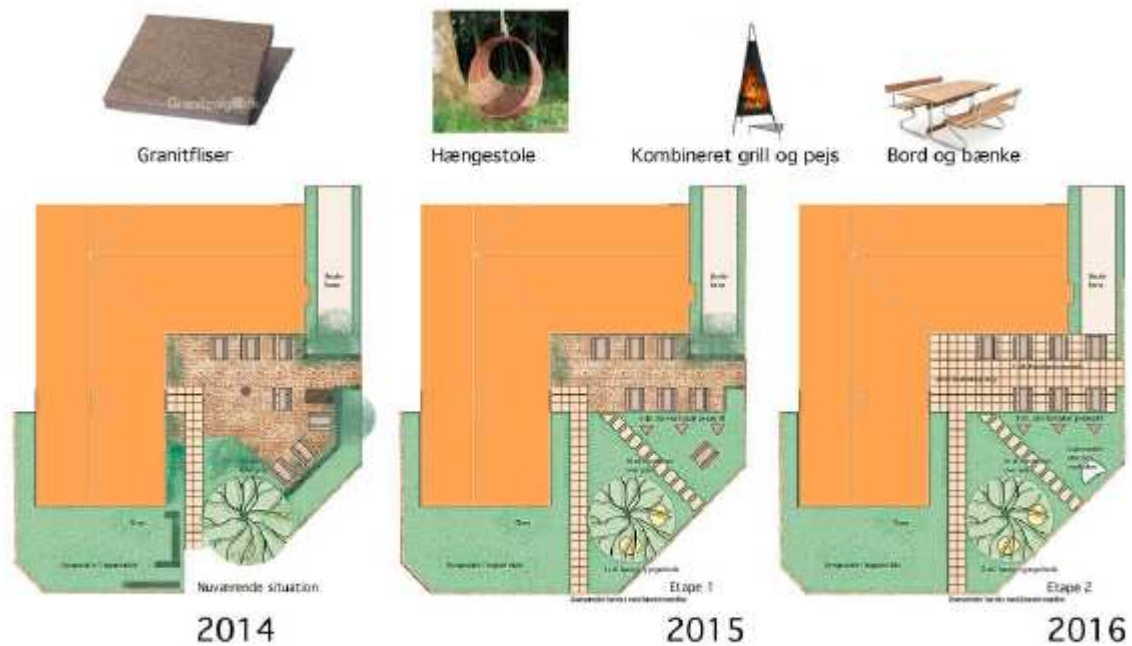
Paustian bæk fra oprindeligt forslag

Teaktræ

Pris: 11.450

Længde 165 cm





Fælleshustorvet - forslag til etapevis renovering.

Fase 2, alternative bænke + grill

- Optagning af de resterende brosten
- Stabil grus og grus
- Ny flise belægning. Fliser: 30.000 kroner
- Beplantning omkring torvet
- 5 skrymer + 2 thor sæt mahogni: 55.000
- Ny Grill - cater . 9.995

Arbejds behov	Materialer ialt	Maskin leje	Total
42 person dage	108.495	10.000	130.500

Svelleprojekt: Fase 1

Svellegruppen ønsker i forlængelse af angivelserne i økonomiplanen for 5-årsplanen at søge bofællesskabets accept til igangsættelse af fase 1 ved fællesmøde d. 19/1/15. Denne første del af planen for renovering og forskønnelse af Bakkens nordside involverer 1) etablering af kontakt med Strandparken med henblik på accept af plan for anlægsarbejdet; 2) kontakt til Fredensborg Kommune med henblik på accept af samme.

Forslag til Svelleprojektets udformning har været fremlagt ved flere lejligheder - senest ved café-møde i 2014. Se vedlagte tegning og foto udarbejdet af Flemming.

Ideen er at hæve stien til samme niveau som den har i vores frugtplantage, hvorved svellemuren kan reduceres til det halve og på den vestlige del af stien helt fjernes.

Mvh

Svellegruppen



Nyt stiforløb mellem Strandgårdsvej og Bakken Forslag 1 04.01. 2015



Stien hæves til samme niveau som i frugtplantagen



Svellemurens højde halveres og erstattes evt. af en mindre græsskråning



Når stien hæves bliver der på den østlige del en skråning ned mod Strandgårdsvej



Den nye skråning set fra øst mod vest, hvor Strandgårdsvejs huse i ét plan ligger i næsten samme niveau som Bakken

Bestyrelsens oplæg til cafe mødet den 23. november om arbejdsweekender, vedligeholdelsesgruppen og ansvarsopgaver på Bakken

Bestyrelsen foreslår, at bofællerne debatterer følgende tre områder på cafe mødet:

- 1) Bakkens arbejdsweekender
- 2) Vedligeholdelsesgruppens opgaver og sammensætning
- 3) Faste ansvarsopgaver på Bakken

Arbejdsweekenderne

En evaluering af arbejdsweekenderne kan med fordel tage udgangspunkt i en diskussion af tre ting:

- Formålet med arbejdsweekenderne
- Arbejdspligten
- Organiseringen

Formålet med arbejdsweekenderne

Vi bør først og fremmest genbesøge formålet med arbejdsweekender. Grundlæggende er der to modpoler og en masse variationer mellem disse.

Effektivitet: Her er målet at producere så meget som muligt for at reducere GEF-betalingen/ skabe optimale muligheder for udvikling af Bofællesskabet gennem nye tiltag.

Hygge/social integration: Her er formålet først og fremmest at vi har nogle gode dage sammen, og så er det mere underordnet, hvor meget vi når at producere.

Vi bør være særligt opmærksomme på, at vi i de seneste år har været for optimistiske med, hvilke opgaver vi kan klare indenfor centralt vedligehold. De to mest markante eksempler er vandskaderne på gården og oliering af gulvet i fælleshuset, hvor skaderne i begge tilfælde voksede markant, fordi vi har begrænsede ressourcer og ikke kan forlange, at bofæller aflyser andre aktiviteter for at udføre en opgave. Vi bør derfor blandt andet diskutere, om vi bør overlade kritiske vedligeholdelsesopgaver til de professionelle.

Arbejdspligten

Når vi har fastlagt formålet, så skal vi fastlægge arbejdspligten samt, hvor hårdt bofællesskabet står på, at alle leverer deres pligtige arbejdsdage.

Vi har i øjeblikket en pligt på 4 dage fra 9-17. Der føres statistik – som er åben for alle – over leverede dage, men der ud over ydes der kun et moderat pres på fæller, som er bagud. Den enkelte bofælle kan få orlov på grund af alt fra graviditet til krise på arbejde eller familie mv.

Dagene tæller kun for opgaver, som er direkte knyttet til arbejdsweekenden – og ikke til andre opgaver løst for bofællesskabet. Det har i praksis været vedligeholdelsesgruppen, som har afgjort hvad der var indenfor og udenfor opgørelsen.

Organisering

Da den nuværende vedligeholdelsesgruppe blev nedsat var ønsket om øget effektivitet fremherskende. Det har betydet en relativ centralistisk model, hvor vedligeholdelsesgruppen:

- Har sat bofæller på opgaver helt primært ud fra ønsket om at udnytte kompetencerne bedst muligt og kun sekundært ud fra ønsker / udvikling af relationer.
- Har defineret opgaverne ret præcist og købt materialer ind til opgaven – og dermed har der været mindre plads for den enkelte til at påvirke defineringen af opgaven og valg af løsning og materialer.

I et statuspapir for et par år siden konkluderede fællesmødet efter oplæg fra Vedligeholdelsesgruppen, at det var vigtigt at have en tværgående sjakbejs. Det skulle sikre en bedre proces i forhold til de enkelte bofæller, og friholde medlemmerne af vedligeholdelsesgruppen (som ofte er sjakbejser også på nogle af de store projekter) fra hele tiden at blive forstyrret. Det kan

medføre, at man som bofælle kan opleve, at de er lidt korte for hovedet ☺. Samtidig skulle det også sikre, at der kun var et medlem af Vedligeholdelsesgruppen, som afgjorde konkrete ting på dagen. Profilen til den opgave er en bofælle, som både har en vis håndværksmæssig/gartner indsigt, men lige så vigtigt er procesorienteret og gerne lidt rund af natur, da det kan være en udfordring at håndtere bofæller med stærke holdninger på dagen.

Vedligeholdelsesgruppens opgaver og sammensætning

Hvis vi fastholder det samme fokus på effektivitet som hidtil, har vi erfaringer for, hvilke roller der skal dækkes i Vedligeholdelsesgruppen.

Helt generelt er det vigtigt, at gruppen består af medlemmer, som på grund af interesse eller natur trækker igennem på arbejdsweekender og prioriterer dem højt. Vi står ofte med opgaver, som det er uforholdsmæssigt dyrt ikke at få gjort færdige på dagen, og her er erfaringen at

Vedligeholdelsesgruppen skal gå forrest – ellers lykkes det ikke. Samtidig er medlemmerne af Vedligeholdelsesgruppen nødt til at udvise en vis fleksibilitet i forhold kalenderen for, at gruppens medlemmer er rimeligt fordelt på arbejdsweekenderne.

Der ud over skal følgende roller i vedligeholdelsesgruppen varetages:

- **Sekretær/projektleder:** Sørger for at holde styr på opgaver, tilmeldinger, renskrivning af opgaveark og mandskabsfordeling mv. Et arbejde, der tager cirka 20-30 timer pr. arbejdsweekend, og det skal udføres i ganske bestemte og ret korte vinduer. Det er afgørende, at det er en bofælle, som er systematisk og kendt for at få løst sine opgaver til tiden, ellers går der ged i den. Håndværksmæssig kunnen er ikke noget krav. Erik har haft den rolle efter Mik stoppede.
- **Indkøber:** Sørger for at indkøbe materialer og fordele dem til de enkelte sjak. Kræver en betydelig håndværksmæssig kunnen, da arbejdet går i stå, hvis tingene ikke passer. Praksis viser, at det typisk kræver et fysisk besøg i 4-5 butikker i dagene op til hver arbejdsweekend, hvilket typisk tager 10-15 timer pr. arbejdsweekend. Erik har helt primært haft den opgave – især efter Ole stoppede.
- **Beskrivelse af opgaveløsning:** På alle opgaver udenfor de rene gartneropgaver og rengøring kræves der ofte, at løsningen på opgaven bliver defineret i god tid inden arbejdsweekenden – i modsat fald er det umuligt at købe materialer og ofte har erfaringen været, at arbejdet går i stå, fordi der dukker alt for mange uventede problemer op. Der er typisk 2-4 opgaver, som kræver en løsningsbeskrivelse til hver arbejdsweekend. Det seneste år har vi nogen gange trukket på bofæller til den opgave, men det har vist sig at være meget svært at koordinere. Derfor er det bedst, hvis der er en eller to medlemmer af gruppen, der har disse kompetencer.
- **Vicevært for vores værktøj:** Bofællesskabet har efterhånden værktøj og maskiner for et meget stort beløb. Værktøj og maskiner forgår, hvis de ikke bliver låst inde, vedligeholdt og repareret, når der går småting i stykker. Til denne opgave hører også banal klargøring inden arbejdsweekenden (det at værktøjet står klar på bordene) og oprydning efter weekenden. Opgaven tager typisk 5-6 timer i forbindelse med hver weekend og der ud over cirka 40-60 timer om året afhængig af hvad der sker. I den nuværende gruppe har det været delt, så Erik har taget håndværktøj og mindre gartnermaskiner, mens Arne og Ole har taget græsslåmaskinen og traktoren, mens Torben M har sørget for trailerne (denne sidste del med traktor, græsslåmaskinen og traileren behøver ikke at ligge i Vedligeholdelsesgruppen).
- **Kontaktperson til Nordjysk Lift:** Der har hidtil været en holdning om, at vi lejer os til maskiner frem for at kaste et stort antal mennesker i gang med skovl, trillebør, hakkejern eller spader. Vi har en attraktiv aftale med Nordjysk Lift, men de kræver at der er en kontaktperson, som også har ansvaret for, at maskinerne bruges professionelt og har den fornødne viden til at bestille det rigtige (Nordjysk Lift er for professionelle, så der er ingen hotline til spørgsmål af ikke professionel art). Opgaven er begrænset – typisk 3-5 timer pr. weekend afhængig af hvor flinke bofæller er til at hjælpe med rengøring og klargøring til aflevering. Arne har haft denne opgave efter Ole stoppede.

- **Tværgående sjakbejser:** Rollen og kompetencer er beskrevet tidligere. Er ikke specielt tidskrævende, da næsten hele opgaven foregår på arbejdsweekenden. Men det kræver, at de tværgående sjakbejser prioriterer arbejdsweekenderne og har en stor vilje til at flytte andre ting, da der altid skal være én af de to tilstede.

Processen i forbindelse med en arbejdsweekend er typisk, at hele gruppen mødes 2 gange inden hver arbejdsweekend, og der ud over foregår der en del uddelegeret planlægning. Erfaringen har vist, at vinduerne for de to møder er ret korte. I forbindelse med arbejdsweekenderne starter medlemmerne af vedligeholdelsesgruppen typisk ved otte tiden og er lørdag færdig lidt efter 18 og søndag stort set det samme.

Ovenstående er de erfaringer, som vedligeholdelsesgruppen har draget indtil nu. Der er givetvis andre måder at gøre tingene på, og det skal fællesmødet drøfte, hvorvidt der er behov for at gøre.

Hvis fællesmødet beslutter, at arbejdsweekenden skal have et større element af socialt samvær og mindre fokus på effektivitet, skal opgaverne og den måde vedligeholdelsesgruppen arbejder på, ligeledes omdefineres. Det kan fx være i retning af mere uddelegering til grupper af bofæller, der bliver ansvarlige for bestemte dele af arbejdsweekenden og måske også aktiviteter på arbejdsweekenden af mere social karakter.

Sammensætning af vedligeholdelsesgruppen

Der har på det seneste reelt kun været to medlemmer af vedligeholdelsesgruppen, nemlig Arne og Erik, og det er definitivt for lidt. Dels fordi det kun har fungeret, fordi Erik har brugt mange – rigtig mange – timer på arbejdsweekenderne, dels fordi to mand ikke kan dække de roller, som er beskrevet ovenfor.

Modsat er en gruppe på mere end 4-5 bofæller umulig at arbejde med, simpelthen fordi den er svær at samle og dermed er det umuligt at holde noget kontinuitet (som jo var et af de centrale formål med gruppen), ligesom møderne skal være meget operationelle, da det ofte er ret mange penge, som vi bruger på arbejdsweekenderne.

Der er behov for, at fællesmødet vælger et antal medlemmer til vedligeholdelsesgruppen og drøfter, hvordan vedligeholdelsesgruppens arbejde kan spille ind i arbejdet med 5 årsplanen.

Faste ansvarsopgaver på Bakken

(Afventer bilag og oplæg fra Lene og Mette)

På vegne af bestyrelsen

Helge, Bakken 12. oktober 2014

Kolbøttegruppen

Kolbøttegruppen har mod forventning et overforbrug på ca. 5.000, som skyldes, at vi ikke har haft hånd i hanke med, hvor stor en del af maskinlejudgifterne der blev konteret på vores regnskab ift andre arbejdsweekendaktiviteter, som de samme maskiner er blevet brugt til. Fred med det.

For 2015-2016 ønsker vi: En lille slat til tre hængekøjer plus stativer samt lidt til at etablere nogle klatremuligheder ifm de høje træer, vel 4.000 pr år i de to år.

Yderligere beplantning regner vi med at klare ved at flytte planter fra andre steder på Bakken.

Etablering af bålplads koster også kun arbejdskraft. Til disse to aktiviteter kan der dog godt blive brug for lidt maskinkraft ifm at vi alligevel lejer fx en lille gravko til en arbejdsweekend.

Summa summarum:

2015: 4.000 (hængekøjer og materialer mhp klatring)

2016: 4.000 (hængekøjer og materialer mhp klatring)

Dertil lidt gravemaskinkraft, når vi alligevel skal leje maskiner

Kh. Hans

Forslag fra Gårdudvalg til debat på næste fællesmøde i februar 2015 og efterfølgende beslutning på fællesmøde i marts 2015

Gårdudvalget foreslår, at vi på førstkommende fællesmøde i februar tager stilling til, om gårdudvalget skal fortsætte processen med henblik på at sælge gården som to selvstændige ejerlejligheder - og efter de retningslinjer, som bofællesskabet ved en lang række tidligere fællesmøder har lagt op til - og således at vi på efterfølgende fællesmøde i marts kan tage endelig - og definitiv - beslutning om et eventuelt salg af gården.

Der kan selvfølgelig opstå en situation hen ad vejen, som vi pt. ikke kender, men med den viden vi har nu, er salg muligt.

Og det er naturligvis også op til et fællesmøde og/eller en generalforsamling senere at bekræfte et salg.

Men vi arbejder stadig efter princippet at først a, så b. Så hvis bofæller er i tvivl om salg, pris, leje, udstykning mm., og denne tvivl skal klargøres, inden man vil træffe en endelig beslutning, bliver denne manøvre umulig.

Hvis vi modsat vedtager at beholde gården, skal vi beslutte retningslinjer for, hvordan vi i fremtiden takler en fortsat udlejning, og om vi evt. på længere sigt har andre planer for gården. Vi skal i så fald gøre os klart, hvilke større udgifter med vedligehold og nødvendige istandsættelser med tilhørende arbejdsressourcer mm. det kræver i fremtiden.

På vegne af Gårdudvalget

Niels, Kim og Bodil

Kære Bestyrelse

Vi i 26A har et forslag til dagsordenen på næste fællesmøde.

Vi kunne godt tænke os et lille hegn med låge ved gården så børnene ikke kan løbe direkte ud på landevejen.

Vi har to forskelle ideer til hvordan det kunne løbe som I kan se på den simple skitse der er vedhæftet.

Da jeg forestiller mig at det mest er os i 26A der er interesseret i sådan et hegn, vil jeg gerne stå for at indkøbe materialer og for at bygge hegnet. Så behøver andre bofæller ikke at lægge tid og kræfter i det. Til mødet vil jeg også gerne komme med nogle mere konkret forslag til hvordan det kan se ud. Jeg tænker som udgangspunkt at vi skal gøre det så lidt synligt som muligt og at tage en af arkitekterne med på råd omkring det æstetiske.

Jeg håber at I vil sætte det på dagsordenen til næste møde.

Hilsen Søren (26A)



Fuldmagter

Bestyrelsen snakkede også om fuldmagter i f.m. afstemninger på fællesmøder. Vi har et par gange oplevet, at fuldmagterne var begrænset til støtte for forslag, der på grund af sagens behandling på fællesmødet ikke nåede frem til afstemning på fællesmødet, og/eller at den, der forvaltede fuldmagterne ikke havde gjort dirigenten opmærksom på dem inden afstemningen. Da fuldmagter som regel afgives op til behandling af følsomme sager på fællesmøderne, og da det derfor er vigtigt, at der er fuldstændig klarhed over deres rækkevidde, vil bestyrelsen henstille til, at vi i forbindelse med fuldmagter altid følger disse 3 retningslinjer:

1. Fuldmagt fra en person eller et hus gives ikke til et bestemt forslag, men til en person eller et hus, som så har fri råderet over fuldmagten til at stemme på personens eller husets vegne, herunder til at stemme for eller imod forslag i sagen, som først dukker op på selve mødet.
2. Fuldmagter skal afleveres til dirigenten ved fællesmødets start.
3. "Ved fuldmagt kan der kun udøves stemmeret for én ejendom udover stemmeretten for egen ejendom" (vedtægternes §17).